EIENDOM

# SKALLESTADVEIEN 12B - SKALLESTAD

Skallestadveien 12B, 3138 Skallestad | Prisantydning: kr 2 375 000,- + omk. | Primærrom: 84 kvm | BRA/BTA: 84 kvm / 90 kvm | Eiendomstype: Leilighet

# INNHOLD


| | |
|---|---|
| 4 | Kort om eiendommen |
| 22 | Informasjon om eiendommen |
| 53 | Notater |
| 58 | Budskjema |

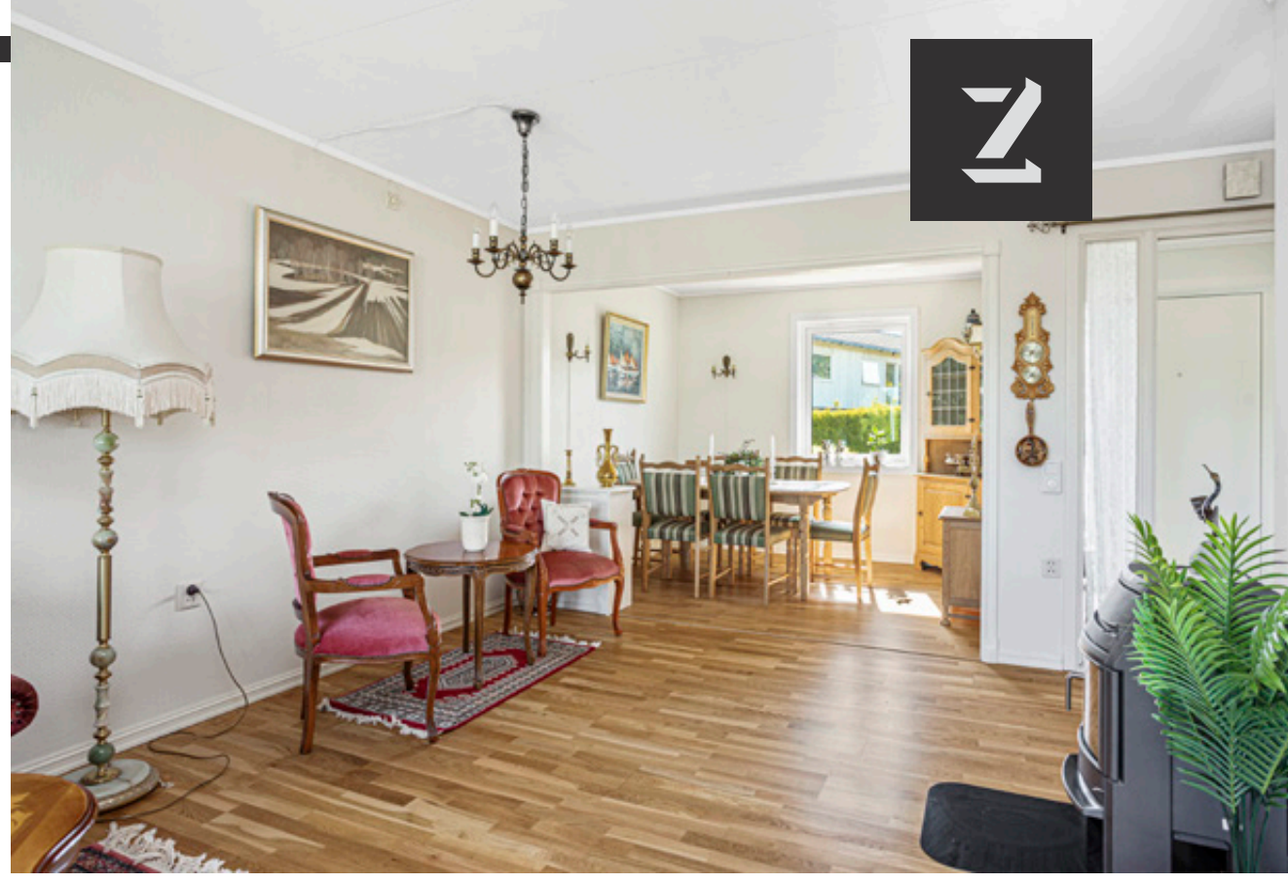
# KORT OM EIENDOMMEN

## Vestvendt, svært solrikt beliggende leilighet - Hage - Garasje - Sentralt på Skallestad! Store arbeider utført av BRL!

| | |
|---|---|
| Oppdragsnummer | 2210254<br>Gnr.: 46, Bnr.: 321, Andelsnr.: 6 i Færder kommune.<br>Vestfold og Telemark fylke |
| Adresse | Skallestadveien 12B, 3138 Skallestad |
| Prisantydning | 2 375 000,- |
| Omkostninger | 5 232,- |
| Totalpris inkl. omk. | 2 715 232,- |
| P-rom/BRA/BTA | 84 kvm/84 kvm/90 kvm |
| Antall soverom | 2 |
| Tomteareal | 1365 |
| Eierform tomt | Festet fellestomt |
| Boligtype | Leilighet |
| Byggeår | 1984 |
| Eierform | Borettslag |

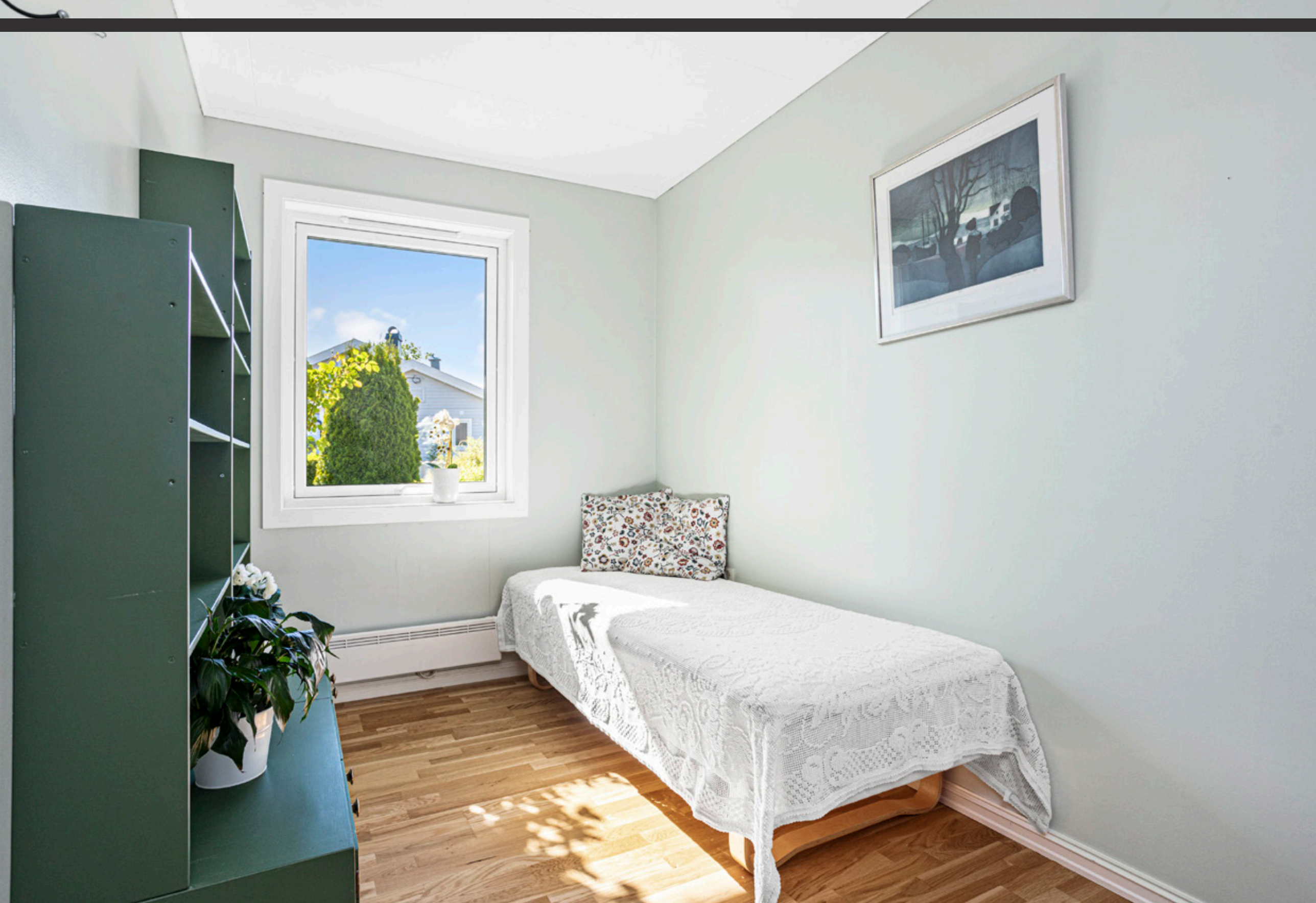
# VELKOMMEN INN

Romslig stue med flere møbleringsmuligheter.



# MEGLERS VURDERING

Velkommen til denne svært lettstelte og flotte leiligheten, sentralt beliggende på Skallestad. Her har du gangavstand til Meny, kollektivtrafikk (kun ca 50 meter), Arås Båthavn, Ulvøtangen badeplass m.m. Området er også kjent for flotte turområder sommer som vinter!
Bygningen er i 2021 oppgradert med nye vinduer og dører, samt etterisolert loft.
Det er i tillegg nymalt kledning på hele bygningsmassen i 2017.
Leiligheten passer perfekt for deg som er over 55 år (krav).



# NÆROMRÅDET

Leiligheten ligger i et attraktivt og veletablert boligområde i Hårkollen med MENY som nærmeste nabo. Handlingen gjør du dermed svært enkelt!
Boligområdet er stille og rolig, og har få minutters trygg gange til sjøen, fine badestrender på Ulvøtangen, Torødstranden og på Verdun, samt kort vei til både Arås og Knarberg båthavn.

Kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder, sommer som vinter, med bl.a næranlegg med alpinbakke, vollyballbane og lysløype på Torød, samt lysløype og golfbane på Borgheim.
Kort vei til busstopp, kun ca 50 meter. Avganger til byen ca. hvert 15.minutt.

SKALLESTADVEIEN
10B - 12B - 14B - 16B - 18B

**OPPDRAGSNUMMER**
2210254

**TYPE BOLIG**
Leilighet, andel

**EIER**
Reidar Imenes

**KORT OM EIENDOMMEN**
- 2(3) soverom. Ett av soverommene er gjort om til stue ved å slå ned en vegg. Mulighet for å tilbakestille dette.
- Store rehabilteringsprosjekter utført i senere tid, herunder taktekking, etterisolering på loft, vinduer og dører.
- Ventilasjonsanlegg er utbedret i 2017.
- Bygget er malt og betongen rehabilitert i 2017
- Egen, flott hage!
- 55 års krav (1 beboer må oppfylle alder)
- Garasje i fellesrekke
- Adkomst og utgang til/fra bakkeplan
- Oppgradert og oppusset innvendig på 2000-tallet, herunder kjøkkeninnredning fra 2007.
- Uteplass i hagen med morgensol og balkong mot vest på ca 14 kvm med flotte solforhold på ettermiddag og kveld.
- Mye inkl. i fellesutgifter!
m.m.

**ADRESSE**
Skallestadveien 12B
3138 Skallestad
1. etasje

**ADKOMST**
Fra Tønsberg sentrum:
Kjør over Kanalbrua til Nøtterøy og holder til venstre i veidele mot Teie.
Følg så Smidsrødveien utover og følg denne til man får MENY på høyre hånd.
Ta så inn ved MENY til høyre og følg denne til du får leiligheten på høyre hånd. Leiligheten ligger i øvre rekke, med inngang fra baksiden.

**BELIGGENHET**
Leiligheten ligger i et attraktivt og veletablert boligområde i Hårkollen med MENY som nærmeste nabo. Handlingen gjør du dermed svært enkelt!
Boligområdet er stille og rolig, og har få minutters trygg gange til sjøen, fine badestrender på Ulvøtangen, Torødstranden og på Verdun, samt kort vei til både Arås og Knarberg båthavn.

Kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder, sommer som vinter, med bl.a næranlegg med alpinbakke, vollyballbane og lysløype på Torød, samt lysløype og golfbane på Borgheim.
Kort vei til busstopp, kun ca 50 meter. Avganger til byen ca. hvert 15.minutt.

**TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR**
Leilighet Borettslag, oppført i 1984

**BYGNINGER OG BYGGEMÅTE**
Leilighet i borettslag med 9 leiligheter.
Oppført i trekonstruksjon over støpt såle og murer.

Innhold:
1.etg.(bakkeplan): Entré/gang, soveromsgang, 2 soverom, bad med dusjkabinett, servantinnredning, opplegg til vaskemaskin og wc. Stue med god plass til flere sitte/spisegrupper samt kjøkken med innredning og spiseplass.
Sportsbod i sokkeletasje, samt garasje i fellesrekke.

**ANTALL ROM**
Soverom: 2, Bad: 1

**AREALER OG FORDELING PER ETASJE**
Primærrom: 84 kvm, Bruksareal: 84 kvm, Bruttoareal: 90 kvm

1.Etasje: 84 / 84 kvm p-rom/BRA.
Garasje og utvendig sportsbod kommer i tillegg til målte arealer.

Balkong på 14 kvm.

**MØBLERING / UTSTYR**
Hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen.

**STANDARD**
Gjennomgående pen og ordentlig leilighet med en del nyere overflater i senere tid. Det er utført store vedlikeholdsarbeider i borettslaget den siste tiden, og det meste utvendige er nå gjort.
Dette innebærer vinduer og dører i 2021, taktekking, etterisolering av loft samt utvendig malt og utført utbedring av ventilasjonsanlegg ca 2017.

Innvendige overflater:
På gulver: parkett.
På vegger: malt tapet.
I tak: takessplater.

Øvrig teknisk info (utdrag av tilstandsrapport):
Røranlegget er i hovedsak fra byggeåret. Bereder på 200 liter er plassert på badet og er fra 2007.
Vannrør i kobber og i plast.
El-anlegget er i hovedsak fra byggeåret. Noen kontakter og brytere er skiftet på 2000 tallet.
Sikringsskap er plassert i entreen. Hovedsikring på 50 amp. automatsikringer med 9 kurser.

**OPPVARMING**
Det er peisovn i stua. Varmekabler og stråleovn på badet.
For øvrig oppvarming via panelovner der disse befinner seg.

**PARKERING**
Det medfølger egen garasje i fellesrekke.
For øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

**AREAL OG EIERFORM**
Areal: 1 365 kvm, Eierform: Festet fellestomt

**FELLESAREAL OG HAGE**
Andel av felles tomt som er opparbeidet. Asfaltert vei til leiligheten. Utenfor inngangspartiet disponerer leiligheten egen hagedel som er pent beplantet. Fin uteplass med morgensol!
Balkong mot vest på ca 14 kvm med flotte solforhold på ettermiddag og kveld.

**VEI, VANN OG AVLØP**
Tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst fra offentlig vei.

**REGULERINGSPLAN**
Eiendommen ligger i område regulert til boligområde, nåværende. Ingen igangsatte planleggingsarbeider som vil berøre eiendommen.

**FERDIGATTEST**
Boligen har ferdigattest datert 21.12.1987.
Kopi av denne kan fåes ved henvendelse til meglerkontoret. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**DIVERSE OPPLYSNINGER**
Borettslag: Hårkollen aldersboliger borettslag, Orgnr.: 947812726
Andelsnr.: 6
Andel fellesgjeld: kr. 335.000,- pr. 01.06.2021.
Andel fellesformue: kr. 58.760,- pr. 01.06.2021.

Forkjøpsrett: Ja
Styregodkjennelse: Ja
Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

Bare enslige og ektepar over 55 år uten hjemmeværende barn kan være andelseiere. Enhver andelseier må være godkjent av Færder kommune.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Selskapets totale lån og vilkår:
* OBOS02-98207932930 A 2.388.697,- 24 år 10 md. 12 Flyt 1,95%
* SPARE2-SPARE2 A 450.000,- 25 år 4 Fast 0,00%
* SPARE3-SPARE3 A 50.000,- 25 år 4 Flyt 0,00%
Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Ytterligere informasjon om felleslån skal finnes i opplysningsbrev fra forretningsfører. Brevet kan lastes ned fra nettet eller be om kopi fra megler. Regnskapsfører har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

**VEDTEKTER, REGLER, REGNSKAP OL.**
Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning (lastes ned fra nett-salgsoppgaven på FINN eller hjemmesider). Det må påregnes dugnadsplikt, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

**FORKJØPSRETT**
Det er forkjøpsrett for borettslagets medlemmer, og medlemmer tilknyttet boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten avklares etter budaksept. Bare enslige og ektepar over 55 år uten hjemmeværende barn kan være andelseiere. Enhver andelseier må være godkjent av Færder kommune.

**PRISANTYDNING**
2 375 000,- / Felleskostnader: 6 192,- pr. mnd
Inkl. renter og avdrag felleslån, kommunale avg., tv/nett, garasje, felles utvendig forsikring, snømåking, drift og vedlikehold BRL, festeavgift, strøm fellesarealer m.m.

**BEREGNET TOTALKOSTNAD**
2 375 000,- (Prisantydning)
335 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 710 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
4 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
---
5 232,- (Omkostninger totalt)
---
2 715 232,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

**BETALINGSBETINGELSER**
Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler, på meglers klientkonto, senest på siste virkedag før overtagelsen finner sted.

**TAKST / TILSTANDSRAPPORT**
Utført av : Jan-Erik Rossavik

**OPPGJØR**
Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted. Opptjente renter utover 1/2 R, tilfaller selger.

**MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):**
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 2 710 000,-) (Kr.47 500)
Tilrettelegging (Kr.14 950)

**BOLIGKJØPERFORSIKRING**
Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

**ANDRE OPPLYSNINGER**
Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke i handelen, med mindre det klart fremgår av prospektet hvilke hvitevarer som medfølger.

**BUDGIVNING**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg

signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

**FINANSIERING**
Z Eiendom as setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank1 BV. Kontakt din megler om dette.

**OVERTAGELSE**
Avklares i forbindelse med budgivning.

**VIKTIG INFORMASJON / SOLGT 'SOM DEN ER'**
Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9:
"Endå eigedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers."
Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgiving.
Det er den faktiske bruken av rommet ved salgstidspunktet som har avgjort om rommet er definert som P-Rom eller S-Rom, jfr Tilstandsrapportens pkt. vedrørende arealer. Dette betyr at enkelte rom kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, selv om arealet er medtatt som P-Rom. Det gjøres derfor spesielt oppmerksom på at de eventuelle rom som faller inn under ovennevnte er kjøpers ansvar og risiko. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Alle arealer er henter fra takstmannens Tilstandsrapport. Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledningfor arealmåling. Av rettledning fremkommer det at også areal(unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Megler har selv ikke målt eiendommen.
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egen undersøkelser. Salgsoppgaven er godkjent av selger.

**LOV OM HVITVASKING**
I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering(Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

**OPPDRAGSANSVARLIG**
Z Eiendom AS
Postboks 55
3106 Nøtterøy
Foretaksregistrert orgnr: 988024082

# PLANTEGNING

Skallestadveien 12B

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf FRANK HESJEDAL | image bay | EIENDOM

Skallestadveien 12B

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf FRANK HESJEDAL | image bay | EIENDOM

# SKALLESTADVEIEN 12B

Nabolaget Hårkollen - vurdert av 23 lokalkjente

**NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR**

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Skallestad | 4 min |
| Totalt 17 ulike linjer | 0.3 km |
| Tønsberg stasjon | 14 min |
| Linje R11, R11x | 8.3 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 34 min |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Oserød skole (1-7 kl.) | 15 min |
| 400 elever, 7 klasser | 1.2 km |
| Borgheim skole (8-10 kl.) | 6 min |
| 530 elever, 18 klasser | 3.8 km |
| Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) | 12 min |
| 375 elever, 13 klasser | 7.1 km |
| Nøtterøy videregående skole | 7 min |
| 550 elever | 4 km |
| Færder videregående skole | 10 min |
| 750 elever | 7.1 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Ulvøgrenda Borettslag | 3 min |

«Bodde her tidligere, fin plass å vokse opp.»

Sitat fra en lokalkjent

### OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

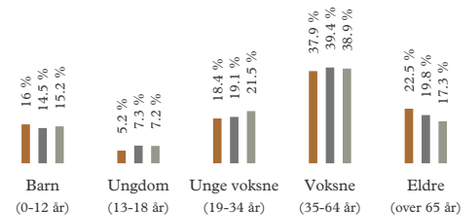
### KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

### NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Hårkollen | 902 | 423 |
| Tønsberg | 53 129 | 25 350 |
| Norge | 5 328 198 | 2 398 736 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Hårkollen barnehage (3-5 år) | 5 min |
| 90 barn, 6 avdelinger | 0.4 km |
| Barnas have (0-5 år) | 8 min |
| 70 barn, 5 avdelinger | 0.7 km |
| Oserød barnehage | 18 min |
| 65 barn, 5 avdelinger | 1.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Nøtterøy | 2 min |
| Post i butikk, PostNord | 0.1 km |
| Kiwi Hjemseng | 4 min |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

### TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

### STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

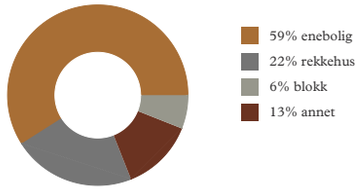
### GATEPARKERING

Lett 88/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| Hårkollhallen | 7 min |
| Aktivitetshall | 0.6 km |
| Oserød skole | 14 min |
| Ballspill | 1.1 km |
| WellnessClub Tønsberg | 12 min |
| Spenst Tønsberg | 12 min |

## BOLIGMASSE



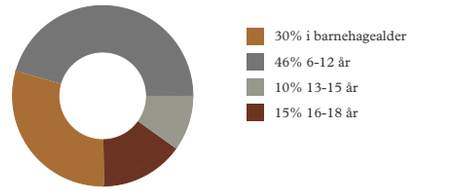

«Rolig, deilig og hyggelige naboer»

Sitat fra en lokalkjent

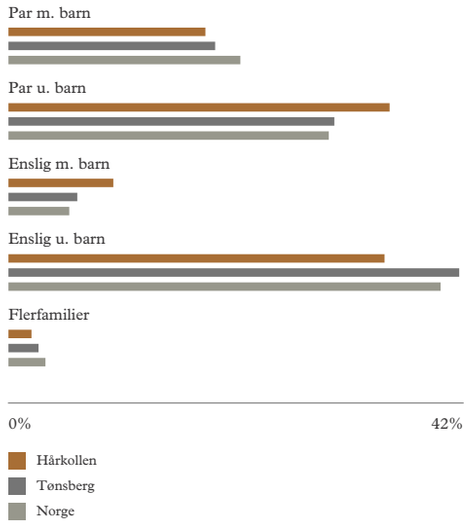
## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Bellevuesenteret | 9 min |
| Apotek 1 Teie torg | 9 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



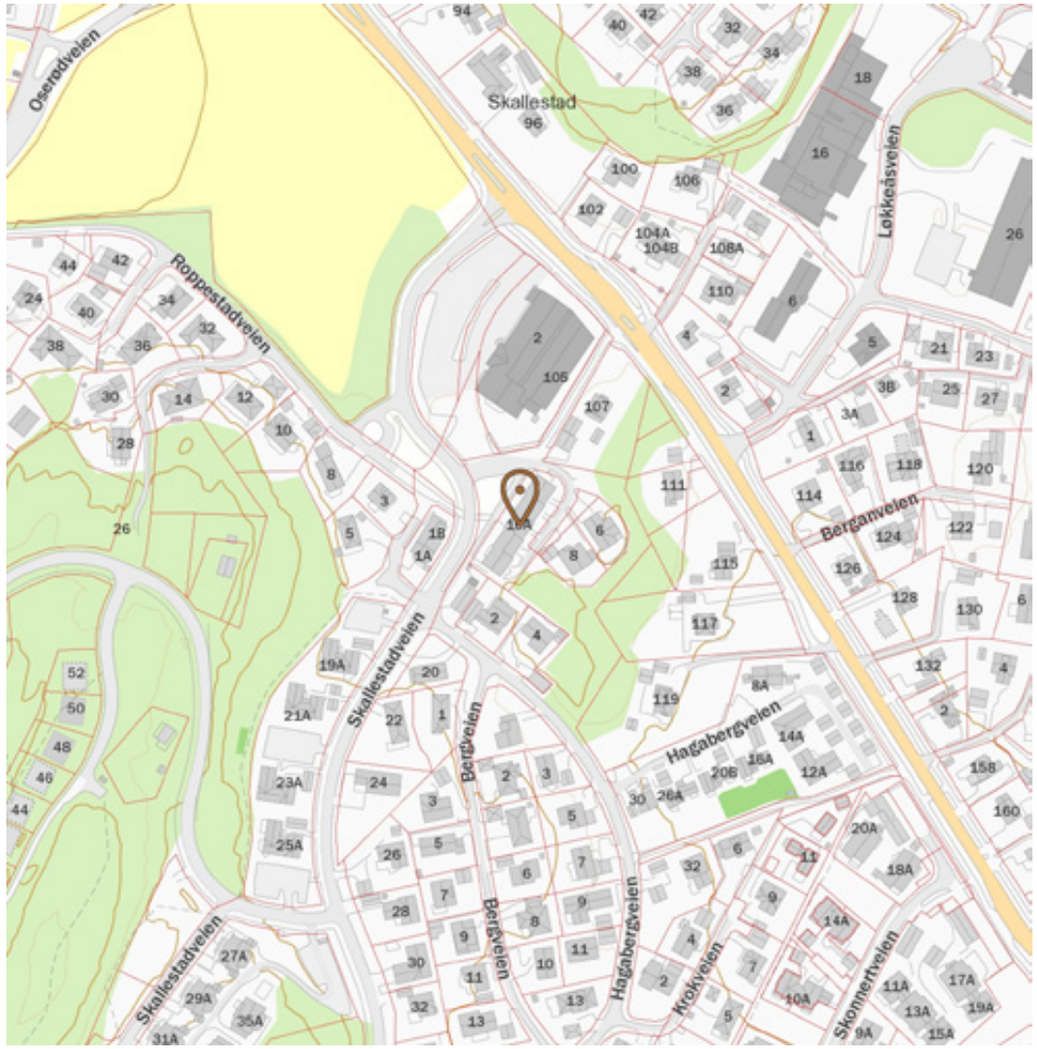

## FAMILIESAMMENSETNING




## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 36% | 34% |
| Ikke gift | 48% | 53% |
| Separert | 12% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021




Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

**Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven**

| | |
|---|---|
| **Oppdragsnummer** | 2210254 |
| **Adresse** | Skallestadveien 12B |
| **Postnummer** | 3138 |
| **Poststed** | SKALLESTAD |
| **Er det dødsbo?** | ☐ Ja ☒ Nei |
| **Salg ved fullmakt?** | ☒ Ja ☐ Nei |
| **Navn på hjemmelshaver** | Reidar Imenes |
| **Har du kjennskap til eiendommen?** | ☒ Ja ☐ Nei |
| **Når kjøpte du boligen?** | 2014 |
| **Hvor lenge har du bodd i boligen?** | 0 år0 mnd |
| **Har du bodd i boligen siste 12 mnd?** | ☐ Ja ☒ Nei |
| **I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?** | Forsikret via Borettslag |
| **Polise/avtalenr.** | |
| **Selger 1 fornavn** | John Arne |
| **Selger 1 etternavn** | Imenes |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?**

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?**

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 03.06.2021

**9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?**

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Sjekk med OBOS

Redegjør for hva som er gjort og når: Byttet tak for få år siden (2017?)

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Sjekk med OBOS

Redegjør for hva som er gjort og når: Ny vifte på loftet 2017?

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**20. Er det foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 03.06.2021

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

**25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**Tilleggskommentar**

**Boligselgerforsikring**

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, eller til datoen for dagen før vedtatte endringer i avhendingsloven av 16.05.19 trer i kraft. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato somlegges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Imenes, John Arne

---

*Signert av*

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 03.06.2021

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 03.06.2021

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

**Skallestadveien 12 B, 3138 SKALLESTAD**

Gnr 46: Bnr 321
Andelsnr: 6
3811 FÆRDER KOMMUNE
Brl leilighet

Vestfold Takst og Byggvurdering

SERTIFISERT TAKSTMANN
**Takstmann Jan-Erik Rossavik**
Telefon: 930 09 950
E-post: jan-erik@byggvurdering.no
**Rolle: Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK
**Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik**
Semsveien 111, 3140 NØTTERØY
Telefon: 930 09 950
Organisasjonsnr: 990 519 773

Dato befaring: 28.05.2021
Utskriftsdato: 01.06.2021
Oppdragsnr: 3626

## Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/b58a6be5-c064-4401-9db7-83e7bf2a5232

## Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Semsveien 111, 3140 NØTTERØY
Telefon: 930 09 950

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

**Arealberegning**

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Egne forutsetninger

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt. Hvis sluk ikke er skiftet ved oppgradering av bad er dette å betrakte som en risikokonstruksjon og svak løsning som kan føre til redusert levetid.

Gulver vurderes ut i fra visuelle observasjoner. Grunnet møblering er det vanskelig å vurdere skjevheter. Skal avvik og skjevheter avklares må det rekvirerer nivellering av gulver

Det er viktig å merke seg at selger gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Byggeår og hva som er søkt og godkjent er opplysninger fra selger. Dette må bekreftes hos respektive myndigheter før kjøp.

Denne boligsalgsrapport er gyldig i 6 måneder fra befaringsdato, men kan fornyes etter avtale og da ved ny gjennomgang. Dersom rapporten er eldre enn 6 måneder faller ansvar for rapportens innhold tilbake til selger. Dette gjelder også hvis oppdraget ikke er betalt.



Matrikkel: Gnr 46: Bnr 321
Andre oppl.: Andelsnr: 6
Kommune: 3811 FÆRDER KOMMUNE
Adresse: Skallestadveien 12 B, 3138 SKALLESTAD

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Semsveien 111, 3140 NØTTERØY
Telefon: 930 09 950

## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

## Konklusjon tilstand

Dette er en forenklet boligsalgsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Brl rekkehus leilighet som er bygget i 1984. Det medfølger egen garasje og utvendig bod på 5 kvm. Det er egen balkong på 14 kvm og gulvet loft. Det er gjort noen oppgraderinger på 2000 tallet som gjelder kjøkken og innvendige overflater. Det er nylig skiftet vinduer og ytterdører samt flexit motor.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og bemerkninger gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

NØTTERØY, 01.06.2021

Jan-Erik Rossavik

Takstmann Jan-Erik Rossavik
Takstmann og Eiendomsøkonom
Telefon: 930 09 950

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av: Norsk takst
Befaringsdato: 28.05.2021
Side: 4 av 9

# Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata | |
|---|---|
| **Kunde:** | Reidar Imenes |
| **Takstmann:** | Jan-Erik Rossavik |
| **Befaring/tilstede:** | Befaringsdato: 28.05.2021.<br>- Jan-Erik Rossavik med lånt nøkkel . Takstmann og Eiendomsøkonom. Tlf. 93 00 99 50 |

| Eiendomsopplysninger | |
|---|---|
| **Eiend.betegnelse:** | Brl leilighet |
| **Andre forhold:** | Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet boligsalgsrapport hvor det kun gjøres vurderinger inne i leiligheten. Det er ikke vurdert fellesarealer, loft, takkonstruksjoner, verandaer, kjellere, utvendig konstruksjoner, boder, opparbeidelser og annen bebyggelse. Ved fraflytting vil det bli fjernet møbler, bilder og lignende. Det vil da fremkomme mindre hull etter festeanordninger og misfarginger etter bilder møbler og lignende. Det må da påregnes vedlikehold som følge av nevnte forhold |

| Matrikkeldata | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 3811 FÆRDER Gnr: 46 Bnr: 321 |
| Hjemmelshaver: | Reidar Imenes |
| Adresse: | Skallestadveien 12 B, 3138 SKALLESTAD |

**Andelsobjekt**

| Innskudd, pålydende mm | | | |
|---|---|---|---|
| Andelsnummer: | 6 | | |

| Kommentar egenerklæring |
|---|
| Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger. |
| Ikke noe avvik fra selgers egenerklæring og takstmanns oppfatning av eiendommen annet en det som fremkommer i boligsalgsrapporten. |



Matrikkel: Gnr 46: Bnr 321
Andre oppl.: Andelsnr: 6
Kommune: 3811 FÆRDER KOMMUNE
Adresse: Skallestadveien 12 B, 3138 SKALLESTAD

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Semsveien 111, 3140 NØTTERØY
Telefon: 930 09 950

# Bygninger på eiendommen

## Brl leilighet

| Bygningsdata | |
|---|---|
| Byggeår: | 1984 Kilde: Eiendomsverdi |

**Arealer**

| | Bruttoareal | Bruksareal BRA m² | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Etasje | BTA m² | Totalt | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | Kommentar |
| 1. etasje | 90 | 84 | 84 | | Bad, entré, gang, stue, 2 soverom |
| Sum bygning: | 90 | 84 | 84 | 0 | |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

**Kommentar areal**

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og takstbransjens veileder for arealmålinger fra 2015. Arealmålinger og romfordelingen tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Det er ikke kontrollert eller innhentet opplysninger fra kommunen om hva som er søkt og godkjent av arealer. Hvis arealet avviker fra det som selger og megler er eller burde verdt kjent med skal det gis tilbakemelding til takstmann før eiendommen legges ut for salg.

**Romfordeling**

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| 1. etasje | Bad, entré, gang, stue, 2 soverom | |

# Konstruksjoner

## Brl leilighet

**Bygning generelt - Brl leilighet**

| Bygning, generelt | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Bygget er fundamentert med støpt gulv på grunn. Yttervegger i bindingsverk er utvendig panelt. Sperretak med saltak form er tekket med betongstein. Det er opplyst at brl for noen år siden har skiftet taktekking, etterisolert loft og skiftet flexit ventilasjonsmotor. Dette er forøvrig felles konstruksjoner som ikke er ytterligere vurdert. |

| Overflater, generelt | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Innvendige overflater er en del oppgradert på 2000 tallet. På gulver: parkett. På vegger: malt tapet. I tak: takessplater. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Parketten er noe dårlig tilpasset enkelte steder, noe sprekker og sår er registrert. Det er ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje. TG 1 |

## Vinduer og dører - Brl leilighet

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

| Vinduer | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Isolerglass vinduer er nylig skiftet. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.<br>Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Ingen synlige punkteringer på denne befaringen. Normal funksjon og tilstand. TG: 1 |

| Ytterdører og porter | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Ytterdør og verandadør er nylig skiftet. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.<br>Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal funksjon og tilstand. TG: 1 |

| Innvendige dører | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Innvendige dører er fra byggeåret. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Mindre sår og slitasje er registrert. Grei funksjon og tilstand lagt alder til grunn. TG: 1 |

## Terrasse, balkonger, trapper ol - Brl leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

| Balkonger, terrasser ol. | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Balkong på 14 kvm. er fra byggeåret. Belagt på toppen av rekkverket er nyere. Det er betongdekke med plastfliser på toppen. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det er ikke registrert noen vesentlige skader utover normale svekkelser som følge av alder. TG: 1 |

## Piper og ildsteder - Brl leilighet

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

| Piper, plassbygde ildsteder m.v. | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Elementpipe fra byggeåret med sotluke plassert i stuen. Det er montert nyere vedovn.<br><br>Ingen synlige sprekker eller andre vesentlige skadet. Skal tilstand avklares må det rekvireres tilsyn fra feiervesenet. |



Matrikkel: Gnr 46: Bnr 321
Andre oppl.: Andelsnr: 6
Kommune: 3811 FÆRDER KOMMUNE
Adresse: Skallestadveien 12 B, 3138 SKALLESTAD

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Semsveien 111, 3140 NØTTERØY
Telefon: 930 09 950

## Etasjeskillere - Brl leilighet

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

| Frittbærende dekker | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Trebjelkelag som etasjeskille. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det er registrert noe skjevheter og svanker men ingen vesentlige konstruksjonsmessige negative avvik. TG: 1 |

## Bad - Brl leilighet

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

| Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Belegg på gulv fra byggeåret. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Sluk er under kabinett, sluk og fallforhold er ikke vurdert. Belegget vurderes å ha normal slitasje med viktig å merke seg at forventet levetid er oppbrukt. TG: 2 |

| Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Vinyltapet på vegger fra byggeåret. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av vinyltapet er 10 - 20 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Grunnet bruk av dusjkabinett er det ingen vannbelastninger på vegger. Noe slitt og alderspreget tapet. TG: 2 |

| Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Bad som inneholder innredning, servant, opplegg for vaskemaskin, bereder wc og dusjkabinett. Innredninger er fra byggeåret mens kabinett er noe nyere. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det er ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje. Tg settes i hovedsak som følge av alder. TG: 2 |

| Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er mekanisk avtrekk i taket. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det er tilluft fra døren og rommet er greit luftet. TG: 1 |

## Kjøkken - Brl leilighet

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

| Kjøkkeninnredning | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Kjøkkeninnredning er fra 2007 i følge tidligere salgsoppgave. Innredning med hvite profilerte fronter, ventilator med utlufting. Det er del integrert oppvaskmaskin. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det ble med fuktindikator ikke registrert fuktskader på utsatte stede. Det er ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje. TG: 1 |

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Semsveien 111, 3140 NØTTERØY
Telefon: 930 09 950

## VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Brl leilighet

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

| **Varme, generelt** | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Leiligheten varmes opp via ildsted, gulvvarme på badet og fem panelovner var montert på denne befaringen. Vamekilders funksjon er ikke testet. |

| **VVS-installasjoner, generelt** | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Anlegget er i hovedsak fra byggeåret. Bereder på 200 liter er plassert på badet og er fra 2007. Vannrør i kobber og i plast. Stoppekran er ikke lokalisert inne i leiligheten.<br><br>Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Anlegget er for øvrig ikke vurdert. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann. |

| **Luftbehandling, generelt** | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Leiligheten er enkelt luftet via luftespalter i vinduer. |
| Tilstandsvurdering: | |

## Elektriske anlegg - Brl leilighet

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

| **Elkraft, generelt** | |
|---|---|
| Beskrivelse: | El-anlegget er i hovedsak fra byggeåret. Noen kontakter og brytere er skiftet på 2000 tallet. Sikringsskap er plassert i entreen. Hovedsikring på 50 amp. automatsikringer med 9 kurser.<br><br>Anlegget er forøvrig ikke vurdert. Tg settes som følge av alder. Skal anleggets tilstand avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann. |

2007100009N0T668554

(Kommune)

NØTTERØY

# FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Ark. MNAL Tor Hovi

Byggherre (navn, adresse)

A/L Nøtterøy BBL
Boks 293
3101 Tønsberg

## FERDIGATTEST ER GITT FOR

| Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|
| A/L Hårkollen Aldersboliger Borettslag | 46 | 321 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Deres søknad | Dato | | |
| Arbeidets art | Nybygg | | |
| Byggets art | Aldersboliger | | |
| Behandling/ vedtak | | Vedtak dato 23.4.82 | Saksnr. 203/82 |

**Merknader**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

## UNDERSKRIFT

| Sted | Dato | Sign. / Stempel |
|---|---|---|
| Nøtterøy, den | 21.12.87 | BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN NØTTERØY |

**KOPI SENDT**

| | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| X ansvarshavende | Sverre Kamfjord | Masløvn. 23, 3133 Duken |
| ☐ andre | | |
| | | |
| | | |

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

*Kommunenes arkivnøkkel: 511*

## HUSORDENSREGLER FOR HÅRKOLLEN ALDERSBOLIGER BORETTSLAG

Det skal være trivelig å bo i borettslag.

Husordensregler innebærer ikke bare plikter, de skal førest og fremst sikre andelseierne, beboerne orden og først og fremst hygge i og rundt hjemmene.

Som alle andre steder gjelder det selvfølgelig også i borettslaget at man tar hensyn til naboene.

**Her er noen enkle regler:**

Etter kr. 23.00 må TV, radio og stereoanlegg dempes slik at det ikke forstyrrer naboene.

Det skal foregå annen type støy etter kl. 23.00,

Felles utearealer holdes pene og ryddige. Alle har likt ansvar for dette. Med å holde utearealer ryddige høyner kvaliteten i borettslaget.

**Klesvask:**

Det unngås å la klesvask henge ute på felles tørkesnor/stativ på søndager og andre helligdager. Klesvask tas i utgangspunktet inn hver kveld.

**Parkering:**

Helt nødvendig bilkjøring/parkering tillates inne på området. Bileiere skal i størst mulig grad plassere kjøretøyet på parkeringsplassen eller i garasjen for de som har det. Det er ikke tillatt å parkere campingvogn eller båter i vinteropplag på borettslagets eiendom.

**Sanitæranlegg:**

Det må ikke kastes kaffegrut og hygiene artikler o.l. i toalett/utslagsvask. Dette kan medføre tilstopping i avløpsnettet. Skulle det allikevel skje og det blir tilstopping i avløpsnettet, vil utgiftene med firma bli belastet den som forårsaket skaden hvis det er påviselig.

**Husdyr:**

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å skaffe husdyr etter at beboer har flyttet inn. Hvis det er ønske om husdyr skal det behandles av styret evt. Avgjørelse blir tatt i generalforsamling som er borettslagets øverste myndighet. Har ny beboer allerede husdyr nå vedkommende flytter inn skal dette informeres om til styret.

**Vedtekter**

For Hårkollen Aldersboliger Borettslag, org. Nr. 947 812 726

vedtatt på ordinær generalforsamling den 4.9. 1978, endret 27.6.2005, 3.6.2009, 14.mai 2013 og sist endret 24. april 2017.

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**
Hårkollen Aldersboliger borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**
(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 17.04. 2010 tidligere Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag sitt navn.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner 100,- - ett hundre kroner.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
Bare enslige og ektepar over 55 år uten hjemmeværende barn kan være andelseiere.
Enhver andelseier må være godkjent av Nøtterøy kommune. Dog kan ved andelseieres dør gjenlevende ektefelle overta andelen uten å innhente kommunens samtykke.
Andelene nr. 3190-001 / 002 / 003 og 004 eies av Nøtterøy kommune med samme rettigheter og plikter som øvrige andelseiere med unntak av bestemmelsene i punkt 11.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.



(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

**3. Forkjøpsrett**

**3-1 Forkjøpsberettigede**
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Bare enslige og ektepar over 60 år uten hjemmeværende barn kan være andelseiere.
Enhver andelseier må være godkjent av Nøtterøy kommune. Dog kan ved andelseiers død gjenlevende ektefelle overta andelen uten å innhente kommunens samtykke. Andelene nr. 3190-001 /002/ 003/ og 004 eies av Nøtterøy kommune med samme rettigheter og plikter som øvrige andelseiere med unntak av bestemmelsene i punkt 11.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

**3-2 Interne forkjøpsberettigede**
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

**3-3 Behandlingsregler og frister**
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

**3-4 Rettsovergang til nærstående**
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## 4. Borett og overlating av bruk

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



**4-2 Overlating av bruk**
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

**4-3 Bygningsmessige arbeider**
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, inntakssikringer, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

**5-3 Utbedringsansvar og erstatning**
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.



2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

**6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

**6-1 Felleskostnader**
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

**6-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

**6-3 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

**7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

**7-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**7-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

**7-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Nøtterøy kommune har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.



**8-4 Representasjon og fullmakt**
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

**9. Generalforsamlingen**

**9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3)I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møterett**
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-7 Stemmerett og fullmakt**
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

**11. Garasjer**
Andelseiere med egen bil som beboer sin andel har førsterett på å få tildelt fast garasjeplass. Andelseiere som leier ut sin andel kommer i prioritet etter andelseiere som bebor egen leilighet og har egen bil som brukes av andelseieren. Styret i borettslaget foretar tildeling av garasjeplass etter følgende regler:

1. Andelseier som bor i egen leilighet og har egen bil som brukes av andelseieren kan tildeles fast garasjeplass etter bestemmelsene i 2-3 og 4. punkt nedenfor.
2. Hvis det er flere en 5 andelseiere som har egen bil, og bor i andelen, skal det lages venteliste med nummerert rekkefølge for hvem som skal tildeles garasjeplass ved neste tildeling. Beboere som ikke er andelseiere skal også stå på listen, men kommer i prioritet etter andelseiere som bebor egen leilighet og er bruker av egen bil.
3. Hvis en andelseier har fått tildelt garasjeplass og slutter å bruke egen bil, skal styret foreta en ny tildeling etter nummereringen på ventelisten. Garasjeplassen kan ikke benyttes til oppbevaring av bil. Bilen må brukes av andelseieren som har fått tildelt garasjeplass.



4. Ved overdragelse av andel, og kjøperen har egen bil, skal kjøperen ha samme prioritetsfordel som nevnt i 1. og 2. punkt. Hvis det på tidspunktet for overdragelsen er tildelt garasjeplass til beboer som ikke er andelseier skal styret foreta ny tildeling av garasjeplass. Brukeren som ikke er andelseier mister da sin garasjeplass.

**12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

**12-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**12-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# generalforsamling 2021

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap

S.nr: 3190 Hårkollen Aldersboliger Borettslag

OBOS

3190 Hårkollen Aldersboliger Borettslag

# REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

**Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Eierens navn:**

**Eierens adresse:**

**Husnummer:**

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

## FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

**Eierens underskrift og dato:**

..... .....

**(Eierens underskrift)** **(Dato)**

## Til andelseierne i Hårkollen Aldersboliger Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 1. juni 2021, kl. 14.00 i lokale på Meny Skallestad.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hårkollen Aldersboliger Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Hårkollen Aldersboliger Borettslag avholdes tirsdag 1. juni 2021 kl. 14.00 i lokale på Meny Skallestad.**

**Til behandling foreligger:**

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen
2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2020
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
3. **GODTGJØRELSER**
   - **A)** Styret- forslag kr. 23.000,-
4. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av 1 styremedlem for 2 år
   - **B)** Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
   - **C)** Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Tønsberg, 20.05.2021
Styret i Hårkollen Aldersboliger Borettslag

Anne Britt Larsen/s/ Anders Bjerknæs/s/ Kari Bjune/s/

# ÅRSRAPPORT FOR 2020

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Anne Britt Larsen | Grindholmveien 1 |
| Styremedlem | Anders Bjerknæs | Skogliveien 8 |
| Styremedlem | Kari Bjune | Skallestadveien 14 B |
| Varamedlem | Sverre Hafell | Skallestadveien 18 B |
| Varamedlem | Kari Kanten | Skallestadveien 12 A |
| Varamedlem | Silje-Marte Wollan | Åsveien 26 |

**Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

| | |
|---|---|
| Delegert | |
| Sverre Hafell | Skallestadveien 18 B |

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

**Generelle opplysninger om Hårkollen Aldersboliger Borettslag**
Borettslaget består av 9 andelsleiligheter.
Hårkollen Aldersboliger Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947812726, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:
Skallestadveien 10 A
Skallestadveien 12 A
Skallestadveien 16 A
Skallestadveien 18 A
Skallestadveien 10 B
Skallestadveien 12 B
Skallestadveien 14 B
Skallestadveien 16 B
Skallestadveien 18 B

Gårds- og bruksnummer :
46 321

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Hårkollen Aldersboliger Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Borettslagets revisor er BDO AS.



**Styrets arbeid**
Styret har i 2020 jobbet med rehabiliteringsprosjekt- bytte av vinduer og terrasserører. I den forbindelse ble det vedtatt å søke lån på 1.000 000,-.
Budsjett for 2021 er utarbeidet.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**
Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **639 156,-**.

**Kostnader**
Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **-428 113,-**.

**Resultat**
Årets resultat på **kr 179 191**,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **506 194,-** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**
Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Energikostnader**
Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

**Forsikring**
Forsikringspremien for 2021 har en økning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hårkollen Aldersboliger Borettslag.

**Lån**
Hårkollen Aldersboliger Borettslag har lån i Obos banken..
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**
Driftskonto 0,00 % p.a
Sparekonto 0,20 % p.a

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

**Felleskostnader**
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % fra 1.1.21. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene. Vinduer og terrassedører skal byttes.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## HÅRKOLLEN ALDERSBOLIGER BORETTSLAG
## ORG.NR. 947 812 726, KUNDENR. 3190

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **380 685** | **197 642** | **380 685** | **506 194** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 179 191 | 234 320 | 115 153 | -988 715 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 13 | -53 682 | -51 277 | -51 000 | -97 454 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **125 509** | **183 043** | **64 153** | **-1 086 169** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **506 194** | **380 685** | **444 838** | **-579 975** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 535 384 | 384 753 |
| Kortsiktig gjeld | -29 190 | -4 068 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **506 194** | **380 685** |

## HÅRKOLLEN ALDERSBOLIGER BORETTSLAG
## ORG.NR. 947 812 726, KUNDENR. 3190

### RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 639 156 | 638 936 | 639 000 | 651 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **639 156** | **638 936** | **639 000** | **651 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -4 656 | -5 999 | -16 296 | -9 550 |
| Styrehonorar | 4 | -23 000 | -18 500 | -23 000 | -23 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -4 053 | -3 934 | -4 500 | -4 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -45 490 | -44 380 | -45 711 | -46 490 |
| Konsulenthonorar | 6 | -23 219 | 0 | -3 000 | -10 000 |
| Kontingenter | | -1 800 | -1 800 | -1 800 | -1 800 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -110 445 | -61 171 | -153 500 | -1 256 500 |
| Forsikringer | | -38 736 | -35 853 | -37 290 | -39 890 |
| Festeavgift | | -1 208 | -1 189 | -1 200 | -1 210 |
| Kommunale avgifter | 8 | -121 740 | -122 484 | -124 900 | -124 175 |
| Energi/fyring | | -19 906 | -25 342 | -25 500 | -25 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -27 405 | -39 600 | -40 400 | -40 400 |
| Andre driftskostnader | 9 | -6 456 | -8 317 | -7 750 | -6 200 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-428 113** | **-368 569** | **-484 847** | **-1 588 715** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **211 043** | **270 367** | **154 153** | **-937 715** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 458 | 853 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -32 310 | -36 900 | -39 000 | -51 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-31 852** | **-36 047** | **-39 000** | **-51 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **179 191** | **234 320** | **115 153** | **-988 715** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 179 191 | 234 320 | | |



## HÅRKOLLEN ALDERSBOLIGER BORETTSLAG
## ORG.NR. 947 812 726, KUNDENR. 3190

### BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 12 | 3 807 297 | 3 807 297 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **3 807 297** | **3 807 297** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Driftskonto OBOS-banken | | 471 989 | 321 662 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 63 395 | 63 091 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **535 384** | **384 753** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **4 342 681** | **4 192 050** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 9 * 100 | | 900 | 900 |
| Opptjent egenkapital | | 1 517 471 | 1 338 279 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **1 518 371** | **1 339 179** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 1 801 120 | 1 854 802 |
| Borettsinnskudd | 14 | 994 000 | 994 000 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **2 795 120** | **2 848 802** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 28 751 | 3 414 |
| Skyldige offentlige avgifter | 15 | 36 | 52 |
| Påløpte renter | | 145 | 230 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 257 | 372 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **29 190** | **4 068** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **4 342 681** | **4 192 050** |
| Pantstillelse | 17 | 3 094 000 | 3 094 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Færder, 04.05.2021
Styret i Hårkollen Aldersboliger Borettslag

| | | |
|---|---|---|
| Anne Britt Larsen/s/ | Anders Bjerknæs/s/ | Kari Bjune/s/ |

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnad | 592 464 |
| Mediaprodukter | 37 692 |
| Garasjeleie | 9 000 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **639 156** |

**NOTE: 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -1 800 |
| Påløpte feriepenger | -257 |
| Arbeidsgiveravgift | -3 533 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 934 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-4 656** |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 23 000.

**NOTE: 5**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 053.



**NOTE: 6**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| OBOS Prosjekt AS | -7 971 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -15 248 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-23 219** |

**NOTE: 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -70 818 |
| Drift/vedlikehold elektro | -7 544 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -25 220 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -1 473 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -5 390 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-110 445** |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

**NOTE: 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Kommunale avgifter | -121 740 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-121 740** |

**NOTE: 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Andre fremmede tjenester | -625 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 603 |
| Andre kontorkostnader | -1 123 |
| Porto | -107 |
| Bank- og kortgebyr | -2 062 |
| Velferdskostnader | -935 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-6 456** |

**NOTE: 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 154 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 304 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **458** |

**NOTE: 11**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -32 310 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-32 310** |

**NOTE: 12**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/Bokf.verdi 1990 | 3 807 297 |
| **SUM BYGNINGER** | **3 807 297** |

Tomten er festet
Gnr.46/bnr.321
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS Banken | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 23 år. | | |
| Opprinnelig 2016 | -1 519 354 | |
| Nedbetalt tidligere | 164 552 | |
| Nedbetalt i år | 53 682 | |
| | | -1 301 120 |
| Sparebank 1 | | |
| Lånet er rente- og avdragsfritt på ubestemt tid | | |
| Opprinnelig 1984 | -450 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 0 | |
| | | -450 000 |
| Sparebank 1 | | |
| Lånet er rente- og avdragsfritt på ubestemt tid | | |
| Opprinnelig 1984 | -50 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 0 | |
| | | -50 000 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-1 801 120** |

**NOTE: 14**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 1984 | -994 000 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-994 000** |

**NOTE: 15**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -36 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-36** |

**NOTE: 16**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Feriepenger | -257 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-257** |



**NOTE: 17**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 994 000 |
| Pantelån | 1 801 120 |
| **TOTALT** | **2 795 120** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 3 807 297 |
| **TOTALT** | **3 807 297** |

BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

# Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hårkollen Aldersboliger Borettslag

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hårkollen Aldersboliger Borettslag.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2020<br>• Resultatregnskap for 2020<br>• Oppstilling over endring av disponible midler<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Penneo Dokumentnøkkel: 6C3GX-5GZ4-PSSRY-WAA2O-EH1WB-4VZBD

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: 6C3GX-5GZ4-PSSRY-WAA2O-EH1WB-4VZBD

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Dag Georg Øhre**
Partner
På vegne av: BDO
*Serienummer: 9578-5997-4-268663*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2021-05-05 17:22:48Z*

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6CJGX-SIGZ4-PSS8Y-WAAZO-EH1W8-AVZBD

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?**
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validate**



**Annen informasjon om borettslaget**

I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

**Retningslinjer for styrearbeid**
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**Forsikring**
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561602. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Garantert betaling av felleskostnader**
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Facoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Forkjøpsrett**
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Energimerking**
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

| | | |
|---|---|---|
| 2018 - 2018 | Tak og brannvegger | I 2018 er tak rehabilitert med nytt undertak, slisser, lekter og takstein fra Zanda. Beslag, takrenner og nedløp er fornyet og brannvegger mellom leilighetene er forbedret. TTSS Byggservice AS utførte arbeidet og OBOS Prosjekt AS hadde prosjektledelsen.<br><br>2020-2021<br>Byttet vinduer og dører |

OBOS

**Hammersborg Torg 1**
**Postboks 6666 St. Olavs Plass**
**0129 OSLO**
**Telefon 02333**

**www.obos.no**

# NOTATER

# NOTATER

# NOTATER

# NOTATER

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte “spotlights”, oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM: OPPDRAG:

Skallestadveien 12B, 3138 Skallestad Oppdrag

KJØPESUM
Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til foretningsfører.)

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:
Dato: _____ Klokkeslett: _____

ØNSKET OVERTAGELSE:
Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:
Låneinstitusjon, kontaktperson med tlf. nr. / evt. egenkapital:

_____

_____

EVENTUELLE FORBEHOLD:

_____

_____

☐ Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.

Navn _____ F. nr. _____
Navn _____ F. nr. _____
Adresse _____ Post nr. _____
E-post _____ Tlf. _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og gjort seg kjent med salgsoppgaven med tilhørende vedlegg og besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede bekrefter videre at han er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Z Eiendom AS anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen. Alternativt kan bud skjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr e-post til megler eller meglerkontoret. NB Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

NB. Det gjøres oppmerksom på at det kun er selgerens pantobligasjoner/lån som er påheftet eiendommen som vil bli innfridd og slettet. Eiendommens øvrige rettigheter/forpliktelser vil bli stående på eiendommen og vil få prioritert foran kjøpers eventuelle nye lån. Det er kjøpers ansvar å sørge for at ens egen finansinstitusjon blir gjort kjent med disse forhold og innvilger finansiering i tråd med dette.

_____

_____

_____

_____

_____

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

_____ _____ _____
Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id



z-eiendom.no
Torvet 5
3120 Nøtterøy
Tlf: 33 31 31 70
Fax: 33 31 31 71

z-eiendom.no
Gauterødveien 6
3154 Tolvsrød
Tlf: 33 31 31 70
Fax: 33 31 31 71

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis, med en frist, som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6.Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig, dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp, er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



59

Lars Ole F. Wittingsrud

Eiendomsmegler MNEF/Partner

Telefon 94 81 40 53
Epost larsole@z-eiendom.no